

CENTRAL DE INVERSIONES S.A
BALANCE GENERAL A 31 DE OCTUBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	SEPTIEMBRE 30 DE 2011	OCTUBRE 31 DE 2011	VARIACION
ACTIVO			
1	94,469	94,418	-50
2	51	552	502
2.1 Cartera Colectiva Ab. (Fiduprevisora)	20	522	502
2.2 Título de Reducción de Deuda TRD	31	31	0
3	4,580	2,412	-2,168
4	84,427	79,532	-4,895
3.1 Cuentas por cobrar a CGA	476	516	40
3.2 Otros deudores	167	131	-36
3.3 Ventas a plazos de Inmuebles	3,836	1,624	-2,211
3.4 Arrendamientos de Inmuebles	101	140	39
4.1 Inmuebles disponibles	66,860	65,915	-945
4.2 Inmuebles en tránsito	1,856	2,288	432
4.3 Provisión de Inmuebles	-6,221	-10,601	-4,380
Inmuebles Neto de Provisión	62,495	57,602	-4,893
4.4 Fideicomisos	22,273	22,273	0
4.5 Provisión de fideicomisos	605	607	2
Fideicomisos Neto de Provisión	21,668	21,666	-2
4.6 Otros muebles	1,520	1,520	0
4.7 Provisión otros muebles	-1,256	-1,256	0
Otros muebles Neto de Provisión	264	264	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	163,526	176,914	-6,612
NO CORRIENTE			
5	6,253	6,010	-243
6	42,582	52,152	9,571
5.1 Acciones	6,253	6,010	-243
6.1 Cartera	53,100	47,460	-5,640
6.2 Provisión de cartera	-21,768	-6,581	15,187
Cartera Neto de Provisión	31,333	40,879	9,547
6.3 Anticipo de impuesto de renta	7,823	7,823	0
Retenciones practicadas	544	573	29
6.4 Otros deudores	1,104	1,095	-9
6.4.1 Ventas a plazos de Inmuebles	570	578	8
6.4.2 Arrendamientos de Inmuebles	702	683	-19
6.4.3 Embargos Judiciales	4,359	4,359	0
6.4.4 Cuentas por Cobrar BCH	4,299	4,371	73
6.4.5 Otros	-8,152	-8,209	-58
6.4.6 Provisiones otros deudores	2,882	2,877	-5
Otros deudores Neto de Provisión	3,089	3,086	-4
7 Activos Fijos	34,021	34,023	2
8 Valorizaciones	10,471	5,384	-5,087
9 Otros activos e impuestos diferido	96,426	100,655	4,229
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	279,952	277,569	-2,383
TOTAL ACTIVO	279,952	277,569	-2,383
PASIVO			
CORRIENTE			
10	23,003	26,582	3,579
10.1 Compra de Activos	19,027	22,648	3,620
10.2 Proveedores	1,438	1,380	-58
10.3 Impuestos por Pagar	759	765	7
10.4 Otras Cuentas por Pagar	1,779	1,787	9
11	171	158	-13
12	4,891	2,562	-2,329
13	20,837	19,772	-1,065
13.1 Promesas de compraventa de inmuebles	9,643	8,422	-1,221
13.2 Recaudos y daciones CGA	7,104	7,099	-5
13.3 Otros	4,090	4,252	161
TOTAL PASIVO CORRIENTE	48,902	49,074	172
TOTAL PASIVO	48,902	49,074	172
PATRIMONIO			
14	231,050	228,495	-2,555
14.1 Capital pagado	127,068	127,068	0
14.2 Reservas, valorizaciones y otros	108,217	108,183	-34
14.3 Resultado de ejercicio anteriores	-8,365	-8,365	0
14.4 Utilidad (perdida) del ejercicio	4,130	1,608	-2,521
TOTAL PATRIMONIO	231,050	228,495	-2,555
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	279,952	277,569	-2,383

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2011

RELACION DE SOLVENCIA:

RELACION DE SOLVENCIA = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$\text{SOLVENCIA} = \frac{100,655}{49,074} = 2.05 \text{ veces}$$

CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 ENERO AL 31 DE OCTUBRE DE 2011
(Cifras en millones de pesos)

CONCEPTO	SEPTIEMBRE 30 DE 2011	OCTUBRE 31 DE 2011	ACUMULADO A OCTUBRE 31 DE 2011	VARIACION SEPTIEMBRE - OCTUBRE DE 2011
1 INGRESOS INMUEBLES				
1.1 Por venta	2,803	1,210	20,933	-1,593
1.2 Por Arrendamientos	14	18	200	4
1.3 Recuperación de provisión de inventario	192	11	1,062	-180
1.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	0	22	0
1.5 Rendimientos fideicomisos	80	22	789	-58
1.6 Reconocimiento valor equivalente a Gastos CGA	0	0	282	0
1.7 Recuperación de provisión arrendamientos	0	11	1,137	11
1.8 Intereses de mora Promesas de Compra venta	2	10	253	8
1.9 Reversión costos de venta años anteriores	0	0	13	0
1.10 Ajuste precio Inmuebles liquidados	0	0	440	0
1.11 Diferencia entre valor de escrituración a CISA y compra	0	0	439	0
1.12 Prorata de gastos de inmuebles vendidos	127	52	779	-75
1.13 Intereses de Créditos por Ventas de Inmuebles	31	20	273	-11
1.14 Ingreso por saneamiento Recaudo de Inmuebles	-7	0	413	7
	3,243	1,355	27,035	-1,888
INGRESOS SERVICIOS				
1.15 Por Arrendamientos	74	80	1,180	6
1.16 Intereses Invias	0	0	19	0
1.17 Levantamiento de Hipotecas	17	13	141	-4
1.18 Comision por Comercialización de Inmuebles	0	0	164	0
	91	94	1,505	2
TOTAL INGRESOS INMUEBLES	3,334	1,448	28,540	-1,886
2 COSTO INMUEBLES				
2.1 Costo de Venta inmuebles	3,415	1,011	18,038	-2,404
2.1.1 Costo de compra de inmuebles	3,128	857	15,907	-2,271
2.1.2 Costos activados de inmuebles	287	154	2,130	-133
2.1.3 Costos venta de acciones de Fideicomisos	0	0	4	0
2.2 Costos directos de inmuebles	744	837	7,826	93
2.3 Depuración arrendos CGA	0	0	868	0
3 GASTOS INMUEBLES				
3.1 De administración	319	336	2,920	18
3.1.1 Gastos directos de personal	268	279	2,515	12
3.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	51	57	406	6
3.2 Provisiones	-261	4,311	4,663	4,572
3.2.1 Cuentas por cobrar en venta de inmuebles	-1	-1	1	0
3.2.2 Inventario (inmuebles, muebles y fideicomisos)	-260	4,394	4,576	4,654
3.2.3 Arrendamientos	0	-82	85	-82
	4,216	6,495	34,318	2,279
TOTAL COSTO Y GASTOS INMUEBLES	4,216	6,495	34,318	2,279
UTILIDAD BRUTA INMUEBLES	-882	-5,047	-5,778	-4,165
4 INGRESOS CARTERA				
4.1 Por recuperación de Cartera	1,731	1,283	21,173	-448
4.2 Novaciones de Cartera	112	122	1,003	10
4.3 Recuperación de provisión de cartera	1	13,876	14,122	13,875
4.4 Recuperación de provisión litigios y gastos legales	0	0	362	0
4.5 Ingreso por litigios de Cartera	2	0	978	-2
4.6 Ingreso por Saneamiento Recaudo de Cartera	0	0	786	0
4.7 Reconocimiento valor equivalente a gastos cartera CGA	0	0	2	0
	1,846	15,281	38,427	13,435
5 COSTO CARTERA				
5.1 Costos directos de cartera	940	761	6,869	-180
5.2 Finalización ob. Cartera	44	9,638	10,441	9,593
5.3 Devolución de recaudos y Daciones a (CGA y Ley 546)	0	0	746	0
6 GASTOS CARTERA				
6.1 De administración	257	268	2,412	11
6.1.1 Gastos directos de personal	241	251	2,261	10
6.1.2 Gastos generales y otros (Servicios y Honorarios.)	17	17	151	1
6.2 Provisiones	824	-1,319	3,528	-2,143
6.2.1 Intereses novaciones	96	74	749	-23
6.2.2 Intereses Financiación obligación compra de cartera	-27	9	40	36
6.2.3 Valor de Compra de Cartera	755	-1,402	2,695	-2,156
6.2.4 Contingencias por costas judiciales	0	0	45	0
6.3 Gasto de intereses Financiación compra de cartera	37	0	73	-37
	2,103	9,348	24,069	7,245
TOTAL COSTO Y GASTOS CARTERA	2,103	9,348	24,069	7,245
UTILIDAD BRUTA CARTERA	-257	5,933	14,357	6,190
7 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO				
7.1 De administración	711	768	6,607	57
7.1.1 Gastos directos de personal	273	285	2,568	12
7.1.2 Gastos generales y otros (Personal indirecto, servicios y Honorarios.)	438	483	4,039	45
7.2 Provisiones y depreciaciones	95	183	725	88
7.2.1 Prestaciones sociales	0	0	0	0
7.2.2 Otras provisiones	77	164	526	87
7.2.3 Depreciaciones	18	19	198	1
	807	951	7,332	145
UTILIDAD (PERDIDA) NETA OPERACIONAL	-1,946	-65	1,247	1,881
8 OTROS INGRESOS	360	349	7,793	-12
9 OTROS GASTOS	243	244	2,699	1
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-1,829	40	6,341	1,868
10 IMPUESTOS				
10.1 Impuesto de Renta	-547	2,540	3,770	3,087
10.2 Industria y comercio	69	-14	607	-83
10.3 Gravamen a las Transacciones Financieras 4*1000	27	16	196	-9
10.4 IVA no Descontable	18	17	160	-1
	-433	2,561	4,733	2,994
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-1,395	-2,521	1,608	-1,126

INDICADORES FINANCIEROS CON RESULTADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2011

DE RENTABILIDAD:

1- MARGEN OPERACIONAL = Utilidad Operacional / Ingresos Operacionales totales

$$\text{MARGEN OPERACIONAL} = \frac{1.247}{66.967} = 1.86 \%$$

2- MARGEN BRUTO DE INMUEBLES = Utilidad Bruta de Inmuebles / Ingresos totales de Inmuebles

$$\text{MARGEN BRUTO DE INMUEBLES} = \frac{(5.778)}{28.540} = (20.25 \%)$$

3- MARGEN BRUTO DE CARTERA = Utilidad Bruta de Cartera / Ingresos totales de Cartera

$$\text{MARGEN BRUTO DE CARTERA} = \frac{14.357}{38.427} = 37.36 \%$$

DE EFICIENCIA:

FUNCIONAMIENTO = Gastos de Funcionamiento / Ingresos Operacionales totales

$$\text{FUNCIONAMIENTO} = \frac{12.664}{66.967} = 18.91 \%$$